



平成 17 年 4 月 28 日

各 位

会 社 名 三井不動産株式会社  
代表者名 代表取締役社長 岩沙 弘道  
(コード番号 8801 東証・大証第 1 部)  
問合せ先 執行役員広報部長 齋藤 敬義  
(TEL . 03-3246-3155)

会 社 名 株式会社国際観光会館  
代表者名 代表取締役社長 齋藤 盛也  
(コード番号 9718 JASDAQ)  
問合せ先 取締役 生島 茂美  
(TEL .03-5427-8835)

#### 三井不動産株式会社による株式会社国際観光会館の完全子会社化に関するお知らせ

このたび、三井不動産株式会社(以下「三井不動産」という。)と株式会社国際観光会館(以下「国際観光会館」という。)は、平成 17 年 4 月 28 日開催の両社取締役会において、株式交換により、三井不動産が国際観光会館を完全子会社(100%子会社)とする方針を決議し、株式交換に関する覚書を締結いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、両社は平成 17 年 5 月中旬に株式交換契約書を締結予定であり、同年 6 月下旬開催予定の国際観光会館の定時株主総会において株式交換契約書の承認決議を得たうえ、同年 10 月 1 日を株式交換の期日とする予定です。

#### 記

##### 1. 株式交換による完全子会社化の目的

国際観光会館は、東京都港区芝地区にて三井不動産と土地建物を共有してビルディングの賃貸事業を行うとともに、三井不動産から建物を賃借してセレスティンホテルの営業を行っております。また、三井不動産と共同でビルディング事業「東京駅八重洲口開発」を推進しており、同開発は昨年 9 月に着工しております。

こうした状況の下で、両社の共同事業をより機動的かつ効率的な体制で推進するとともに、ホテル営業に関し両社の連携を強化してシナジー効果(相乗効果)を発揮していくことが、両社の企業価値を高めるものと判断し、三井不動産は平成 17 年 3 月に国際観光会館株式の公開買

付けを実施いたしました。

その結果、三井不動産は、国際観光会館の株式を78.74%所有し、連結子会社としております。このたび、両社の連携をさらに確実なものにすることを旨とし、株式交換により三井不動産が国際観光会館を100%子会社化する方針を決定いたしました。

## 2. 株式交換の条件等

### (1) 株式交換の日程

平成 17 年 4 月 28 日	両社	株式交換に関する覚書承認取締役会、同締結
平成 17 年 5 月中旬（予定）	両社	株式交換契約書承認取締役会、同締結
平成 17 年 6 月下旬（予定）	国際観光会館	株式交換契約書承認時株主総会
平成 17 年 9 月 27 日（予定）	国際観光会館	上場廃止日
平成 17 年 9 月 30 日（予定）	国際観光会館	株券提出期日
平成 17 年 10 月 1 日（予定）		株式交換の日

（注 1）三井不動産は、商法第 358 条第 1 項に定める簡易株式交換の手続により株主総会の承認を得ずに株式交換を行う予定です。

（注 2）上記日程は、株式交換手続き進行上の必要性その他の事由により、両社間で協議のうえ変更することがあります。

### (2) 株式交換比率

三井不動産はアーンストアンドヤング・トランザクション・アドバイザー・サービス株式会社に、国際観光会館は監査法人トーマツに、それぞれ株式交換比率の算定を依頼し、その算定結果を参考に両社間で協議のうえ株式交換比率を以下のとおり合意いたしました。

なお、この株式交換比率は両社の資産状態または経営状態に著しい変更が生じた場合には、両社間で協議のうえ変更することがあります。

会社名	三井不動産株式会社 (完全親会社)	株式会社国際観光会館 (完全子会社)
株式交換比率	1	0.5

（注 1）アーンストアンドヤング・トランザクション・アドバイザー・サービス株式会社は、主に DCF 法および市場株価法に基づいて企業評価を行い、その結果を総合的に判断し株式交換比率を算定いたしました。

（注 2）監査法人トーマツは、主に DCF 法および市場株価法に基づいて企業評価を行い、その結果を総合的に判断し株式交換比率を算定いたしました。

### (3) 株式交換交付金

株式交換交付金の支払いはありません。

### 3. 株式交換の当事会社の概要

(平成 17 年 3 月 31 日現在)

(1)商号	三井不動産株式会社 (完全親会社)	株式会社国際観光会館 (完全子会社)
(2)事業内容	不動産賃貸事業、分譲事業ほか	ビルディング賃貸事業、ホテル事業
(3)設立年月日	昭和 16 年 7 月 15 日	昭和 26 年 3 月 22 日
(4)本店所在地	東京都中央区日本橋室町二丁目 1 番 1 号	東京都千代田区丸の内一丁目 8 番 3 号
(5)代表者	代表取締役社長 岩 沙 弘 道	代表取締役社長 斎 藤 盛 也
(6)資本金	134,433 百万円	1,000 百万円
(7)発行済株式数	823,390,384 株	20,000,000 株
(8)株主資本	688,638 百万円	8,951 百万円
(9)総資産	2,613,534 百万円	24,154 百万円
(10)決算期	3 月 31 日	3 月 31 日
(11)従業員数	1,601 名	43 名
(12)主要取引先	賃貸事業は事業法人等に賃貸 分譲事業は個人顧客等に分譲	賃貸事業は三井不動産等に賃貸 ホテル事業は個人顧客等に営業
(13)大株主および 持株比率	日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口) 9.67% 日本トラスティ・サービス信託 銀行株式会社(信託口) 8.42% 株式会社三井住友銀行 3.38% 中央三井信託銀行株式 会社 2.67% スタート・ストリートバンク・アンド ・トラスト カパニ- 505103 2.39%	三井不動産株式会社 78.74% 株式会社鉄道会館 8.63% MAC Small Cap 投資事業 組合 4.17% 東武鉄道株式会社 1.20% 樋口信夫 0.84%
(14)主要取引銀行	三井住友銀行、中央三井信託銀行ほか	三井住友銀行

(15)当事会社の関係	資本関係	三井不動産は国際観光会館の発行済株式の78.74%を所有しております。
	人的関係	三井不動産から国際観光会館に取締役2名、監査役2名を派遣しております。
	取引関係	三井不動産は国際観光会館にセレスティン芝三井ビルディングの自社保有部分の一部および東京駅八重洲口の旧国際観光会館ビル敷地の一部を賃貸し、国際観光会館は三井不動産にセレスティン芝三井ビルディングの自社保有部分を賃貸しております。 また、東京駅八重洲口周辺共同開発事業に関し、国際観光会館から三井不動産への借地権の一部譲渡、ならびに三井不動産から国際観光会館への土地及び建物の所有権の一部譲渡に関する契約を締結しております。

国際観光会館は平成17年3月期の決算について、まだ公表していないため、同社の株主資本および総資産は平成16年3月31日時点のものです。

#### 4. 直近3決算期間の業績

(単位：百万円)

決算期	三井不動産株式会社 (完全親会社)				株式会社国際観光会館 (完全子会社)		
	平成14年3月期	平成15年3月期	平成16年3月期	平成17年3月期	平成14年3月期	平成15年3月期	平成16年3月期
売上高	599,305	606,222	615,984	604,456	3,083	2,155	2,957
営業利益	65,851	67,821	65,920	73,093	93	904	315
経常利益	45,764	47,138	62,922	60,714	80	1,294	33
当期純利益	8,549	13,209	6,605	16,529	965	3,157	755
1株当たり 当期純利益(円)	10.52	16.02	7.91	19.96	48.29	157.87	37.79
1株当たり 年間配当金(円)	7.00	7.00	7.00	7.00	3.00	3.00	3.00
1株当たり 株主資本(円)	774.93	780.45	816.91	837.61	644.39	486.50	447.68

国際観光会館は平成17年3月期の決算について、まだ公表しておりません。

## 5. 株式交換後の状況

### (1) 商号、事業内容、本店所在地、代表者

当事会社それぞれの商号、事業内容、本店所在地、代表者については、「3. 株式交換の当事会社の概要」に記載の内容から、変更の予定はありません。

### (2) 資本金

(単位：百万円)

三井不動産株式会社	株式会社国際観光会館
未定	1,000

(注) 株式交換後の三井不動産の資本準備金の金額は未定です。

### (3) 業績に与える影響

株式交換による三井不動産の連結業績への影響は軽微であります。

以 上